
Datum: 17.03.2010
Gericht: Landgericht Krefeld
Spruchkörper: 2. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 S 53/09
ECLI: ECLI:DE:LGKR:2010:0317.2S53.09.00

Vorinstanz: Amtsgericht Nettetal, 17 C 108/09

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Nettetal vom 24.08.2009 - Az. 17 C 108/09 - abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer von den Klägern ausgesprochenen Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum, das am 1.07.2005 begonnen hat. Der Mietvertrag der Parteien enthält in § 2 Nr. 2 folgende Regelung:

1

2

3

4

"Die Parteien verzichten in Übereinstimmung mit BGH-Urteil AZ VIII ZR 27/04 vom 06.04.2005 wechselseitig auf die Dauer von vier Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig."

Die Kläger begehren die Feststellung, dass das Mietverhältnis aufgrund ihrer Kündigung vom 12.02.2009 mit Ablauf des 30.06.2009 endete. Wegen des weiteren tatsächlichen Vorbringens der Parteien wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen, § 540 Abs. 1 ZPO. 5

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Mit der Berufung verfolgen die Beklagten ihr auf Klageabweisung gerichtetes Begehren weiter. 6

Sie beantragen, 7

die Klage unter Abänderung des am 24.08.2009 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Nettetal - 17 C 108/09 - abzuweisen. 8

Die Kläger beantragen, 9

die Berufung zurückzuweisen. 10

Sie wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen. 11

II. 12

Die Berufung ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg. 13

Die Kläger haben keinen Anspruch auf Feststellung, dass das Mietverhältnis mit Ablauf des 30.06.2009 endete. Der in § 2 Nr. 2 des Mietvertrags (Bl. 4 d.A.) vereinbarte Kündigungsverzicht ist nämlich wirksam, so dass die Kläger nicht - wie im Schreiben vom 12.02.2009 geschehen - zum 30.06.2009 kündigen konnten; während des Laufes der Kündigungsverzugsfrist ist eine Kündigung unwirksam, sie kann erst danach mit der gesetzlichen Kündigungsfrist ausgesprochen werden. Das Mietverhältnis endete vielmehr - was zwischen den Parteien unstrittig geworden ist - erst zum 30.09.2009. Dabei kann letztlich dahinstehen, ob die Regelung über den zeitweiligen Kündigungsverzicht entsprechend der Meinung der Beklagten als Individualvereinbarung zu qualifizieren ist oder ob es sich hierbei um eine allgemeine Geschäftsbedingung handelt, wovon die Kammer auf Grund der überzeugenden Ausführungen in dem angefochtenen Urteil ausgeht. Denn auch unter Zugrundelegung der strengeren Anforderungen an allgemeine Geschäftsbedingungen ist die streitgegenständliche Klausel – wie nachfolgend ausgeführt werden wird – nicht wegen unangemessener Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 1, 2 BGB unwirksam. 14

1. 15

Nach der Rechtsprechung des BGH benachteiligt ein formularmäßiger Kündigungsverzicht den Mieter im Regelfall dann nicht unangemessen, wenn er in zeitlicher Hinsicht überschaubar und dadurch für den Mieter erträglich ist (BGH NJW 2005, 1574): Das Gesetz gebe in § 557a Abs. 3 BGB ungeachtet dessen, dass die Regelung nur für Staffelmietverträge gelte, einen Hinweis darauf, wo nach Auffassung des Gesetzgebers allgemein die zeitliche Grenze eines Kündigungsverzichts des Mieters zu ziehen sei; demgemäß sei ein formularmäßiger Kündigungsverzicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters in der Regel unwirksam, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre 16

betrage (BGH a.a.O.).

In der Literatur (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl., § 575 Rn 89, Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 575 Rn 87; MünchKommBGB, 5. Aufl., § 573c Rn 21) wird aus dieser Rechtsprechung der Schluss gezogen, eine Kündigungsverzichtsvereinbarung dürfe zum Nachteil des Mieters nicht über die Regelung des § 557a Abs. 3 BGB hinausgehen; die Vierjahresfrist sei deshalb in gleicher Weise zu bestimmen wie in § 557a Abs. 3 BGB und eine Vereinbarung sei unwirksam, wenn der Vertrag nicht nach einer Dauer von vier Jahren gerechnet ab Vertragsschluss beendet werden könne. Würde man dieser Auffassung folgen, wäre die Vereinbarung der Parteien in § 2 Nr. 2 des Mietvertrages unwirksam, weil sich der Beginn des Vierjahreszeitraums nicht nach dem Vertragsschluss, sondern nach dem Vertragsbeginn bestimmt und weil dem Vierjahreszeitraum die (gesetzliche) Kündigungsfrist hinzuzurechnen ist. Die Kammer teilt diese Auffassung allerdings nicht, sie ist vielmehr der Ansicht, dass der Inhalt der Klausel im Einklang mit den vom BGH (im erwähnten Urteil NJW 2005, 1574) gemachten Vorgaben zur Wirksamkeit eines formularmäßigen Kündigungsverzichts steht.

Nach dem Wortlaut der Klausel, die abgesehen von der Dauer des Kündigungsverzichts weitgehend derjenigen in BGH NJW 2005, 1574 entspricht, verzichten die Parteien auf die Dauer von vier Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung, wobei eine Kündigung erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums zulässig ist. Damit wird zunächst das Recht zur Erklärung der Kündigung eingeschränkt. Dass hierdurch im Ergebnis - weil sich nach Ablauf des Verzichtszeitraums noch die gesetzliche Kündigungsfrist anschließt - eine Mindestbindung der Vertragsparteien von mehr als vier Jahren besteht, steht der Wirksamkeit der Klausel nicht entgegen. Denn es muss zwischen der Zulässigkeit einer Kündigungserklärung und der einzuhaltenden Kündigungsfrist unterschieden werden (BGH NJW 2004, 1448). Auch das Gesetz macht ausdrücklich diese Unterscheidung, wie sich einerseits aus § 577a BGB für die Zulässigkeit einer Kündigungserklärung und andererseits aus § 573c BGB für die einzuhaltende Kündigungsfrist ergibt. Der BGH (in NJW 2005, 1574) macht lediglich Ausführungen zur zulässigen Länge des Kündigungsverzichts. Anhaltspunkte dafür, dass seiner Ansicht nach - in Parallele zu § 557a Abs. 3 Satz 2 BGB - eine Kündigungsverzichtsklausel nur dann wirksam sein soll, wenn eine Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nach Ablauf von vier Jahren möglich ist, lassen sich den Ausführungen nicht entnehmen. Auch wenn der BGH nicht darüber zu befinden hatte, lässt die klare Unterscheidung in der genannten Entscheidung zwischen Kündigungsverzicht und Kündigungsfrist vielmehr darauf schließen, dass die Kündigungsfrist nach Meinung des BGH der höchstzulässigen Dauer des Kündigungsverzichts hinzuzurechnen ist. Es kommt hinzu, dass der BGH die Vierjahresfrist - anders als in § 557a Abs. 3 BGB - nicht als absolute Höchstgrenze ansieht, sondern unter besonderen Umständen einen längeren Kündigungsverzicht formularvertraglich für möglich hält (BGH NJW 2005, 1574 unter II.2.d. am Ende).

2. 19

Es ist für die Wirksamkeit der Klausel gleichfalls nicht entscheidend, ob für die Berechnung des vierjährigen Zeitraums auf den Vertragsbeginn oder - wie das Amtsgericht meint - entsprechend § 557 Abs. 3 BGB auf den Vertragsschluss abzustellen ist. Beide Zeitpunkte fallen hier auf den 01.07.2005, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt - obwohl nach der Klausel die Frist ab Vertragsbeginn läuft - die Höchstdauer von vier Jahren nicht überschritten wird.

Gemäß §§ 145ff. BGB kommt ein Vertrag durch Angebot und Annahme zustande. Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist derjenige des Wirksamwerdens der Annahmeerklärung, also der Zeitpunkt ihres Zugehens (Palandt, BGB, 68. Aufl., vor § 145 Rn 4). Dem Sachvortrag der Beklagten, den Klägern sei der Mietvertrag erst am 01.07.2005 ausgehändigt worden, sind diese nicht entgegengetreten. Der Vortrag der Kläger zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist im Übrigen widersprüchlich und damit gemäß § 138 ZPO unbeachtlich. Denn die Kläger behaupten einerseits, der Vertrag sei von allen Parteien bereits am 27.06.2005 unterzeichnet worden, haben dann aber selbst ein Vertragsformular vorgelegt, das vermietetseits auf den 30. Juni 2005 datiert ist.

3	22
Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	23
Die Revision war gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO im Hinblick auf die grundsätzliche Bedeutung der Sache zuzulassen.	24
Streitwert: 2.505 € (§ 41 Abs. 1, 2 GKG)	25